



Suchy Las, 4 kwietnia 2017 r.

RG.0003.16.2017
[GPU-A.6730.2.4.2017]

**Pan
Grzegorz Łukszo
Radny Gminy Suchy Las**

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 24 marca 2017 r., dotyczącą udostępnienia decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla działki o nr ewid. 27/3 położonej w Biedrusku, w załącznikach przekazuję:

- kopię decyzji o warunkach zabudowy nr GPU-A.6730.1.47.2014 z dnia 23 marca 2015 r.;
- kopię decyzji nr GPU-A.6730.1.47.2014 z dnia 9 listopada 2015 r., zmieniającej decyzję o warunkach zabudowy nr GPU-A.6730.1.47.2014 z dnia 23 marca 2015 r.;
- kopię decyzji o warunkach zabudowy nr GPU-A.6730.1.31.2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r.

Z poważaniem

WOJTA
Grzegorz Wojtera
mgr Grzegorz Wojtera

Otrzymują:

- 1) Adresat – w/w.
- 2) Przewodnicząca Rady Gminy Suchy Las Pani Małgorzata Salwa-Haibach.
- 3) RG – a/a.
- 4) GPU-A – a/a.



Suchy Las, dnia 23 marca 2015r.

GPU-A.6730.1.47.2014
za dowodem doręczenia

Urząd Gminy w Suchym Lesie
stwierdza, że niniejsza decyzja
stała się ostateczna
z dniem ... 13.04.2015r.
Suchy Las, dnia 7.07.2015r.
Gminna Pracownia Urbanistyczna
z up.

Urząd Gminy Suchy Las
załącznik nr do decyzji
GPU-A.6730.1.47.120.14
z dnia 7.07.2015r.

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 86 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) i na podstawie art. 104, 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku :

(otrzymanego dnia 14.11.2014 r., uzupełnionego dnia 21.11.2014 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku starej pralni na budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanymi usługami”, na działce o nr ewid. 27/3, położonej w Biedrusku, w gminie Suchy Las, przy ulicy Zjednoczenia

ustalam warunki zabudowy

przy ul. Zjednoczenia, obręb Suchy Las arkusz - 19 dz. nr ewid. 27/3

dla inwestycji obejmującej

przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku starej pralni na budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanymi usługami.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. **Funkcja oraz warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**
teren położony na przedmiotowej nieruchomości oraz na sąsiednich działkach budowlanych pełni funkcję mieszkaniową; wnioskowana budowa stanowi kontynuację dotychczasowej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - b) **ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - linia zabudowy: linie zabudowy istniejące (dopuszcza się umniejszenie linii zabudowy w związku z dociepleniem budynku),
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 30%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - szerokość elewacji frontowej: do 82 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji: 4 nadziemne (budynek częściowo podpiwniczony),
 - maksymalna wysokość elewacji frontowej budynku wynosi – 13,0 m,



- należy zachować odpowiednie strefy ochronne od urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami,
- po zakończeniu robót teren przywrócić do stanu pierwotnego,
- przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

f) ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane,
- zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :
 - w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
 - niniejsza decyzja nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy,
 - wnioskodawcom, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne określono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji nastąpi, zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, w razie:

- uzyskania zezwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę,
- wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w razie sprzeczności decyzji z ustaleniami planu.

Niniejsza decyzja nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Hannę Z. Stachowiak.

UZASADNIENIE

....., dnia 14.11.2014 r. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku starej pralni na budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanymi usługami”, na działce o nr ewid. 27/3, położonej w Biedrusku, w gminie Suchy Las, przy ulicy Zjednoczenia. W chwili obecnej nieruchomość objęta wnioskiem jest zabudowana budynkiem starej pralni, który jest przedmiotem wniosku. Po uzupełnieniu wniosku w dniu 24.11.2014 r. wszczęto postępowanie administracyjne w w/w sprawie zawiadamiając o tym strony.



4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1; zgodnie z informacją z rejestru gruntów wynika, iż grunt przedmiotowej inwestycji jest sklasyfikowany jako Bi – inne tereny zabudowane;

5) przedmiotowa decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Mając powyższe na uwadze ustalono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznaczone zostały się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Szerokość frontu nieruchomości z istniejącym zjazdem wzdłuż ul. Zjednoczenia wynosi ok. 120,0 m, stąd ustalono promień obszaru analizowanego na 360,0 m (3 x 120,0 m).

Ustalono, że na obszarze objętym analizą występują następujące funkcje i formy zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, szeregowa,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa gospodarcza - garaże,
- stacja uzdatniania wody,
- teren stawu.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne znajduje się na działce o nr ewid. 27/3, położonej w Biedrusku w gminie Suchy Las, przy ul. Zjednoczenia. Działki budowlane w obrębie analizy, na których występują budynki mieszkalne wielorodzinne pozwalają na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy zarówno w zakresie kontynuacji funkcji jak również parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy, zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gabaryty istniejącej zabudowy wielorodzinnej nawiązują do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wśród której dominują cztery kondygnacje, a z uwagi na przykrycie dachami płaskimi osiągają wysokość około 13 m. Mając powyższe na uwadze przyjęto, że na działce objętej wnioskiem dopuszczalna jest zabudowa wielorodzinna z usługami w parterze o parametrach zbliżonych do sąsiedniej istniejącej zabudowy wielorodzinnej usytuowanej w obrębie analizy. Parametry istniejącej zabudowy wielorodzinnej stanowią podstawę dokonania szczegółowych ustaleń dla wnioskowanej nowej zabudowy wielorodzinnej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) obowiązującą linię nowej zabudowy na nieruchomości objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku przedmiotowej inwestycji istniejąca linia zabudowy będzie umniejszona o docieplenie budynku.



Wójt Gminy Suchy Las
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
tel. 61 8926 250, fax 61 8125 212

121

strona siódma decyzji GPU-A.6730.1.47.2014

Niniejsza decyzja nie wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż funkcję tego organu pełni Wójt Gminy Suchy Las. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w strefie ochrony konserwatora oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Wyżej wymieniona działka o nr ew. 27/3 stanowi użytki gruntowe oznaczone w ewidencji gruntów jako: Bi.

Stronom postępowania zapewniono czynny w nim udział oraz możliwość wypowiedzenia się na każdym etapie postępowania. Stosownie do wymagań art. 10 KPA pismem z dnia 9.03.2015 r. strony zostały skutecznie powiadomione o możliwości zapoznania się z całym zgromadzonym materiałem dowodowym przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Po stwierdzeniu, że planowana inwestycja spełnia wszystkie wymogi zawarte w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zgodna z przepisami odrębnymi, a także po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, w tym po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, oględzin terenu oraz na podstawie opisu inwestycji przedstawionego we wniosku inwestora orzeczono jak w sentencji i ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.



WÓJT
mgr Grzegorz Wojtera

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. Załącznik graficzny z ustaleniami decyzji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa i część graficzna.

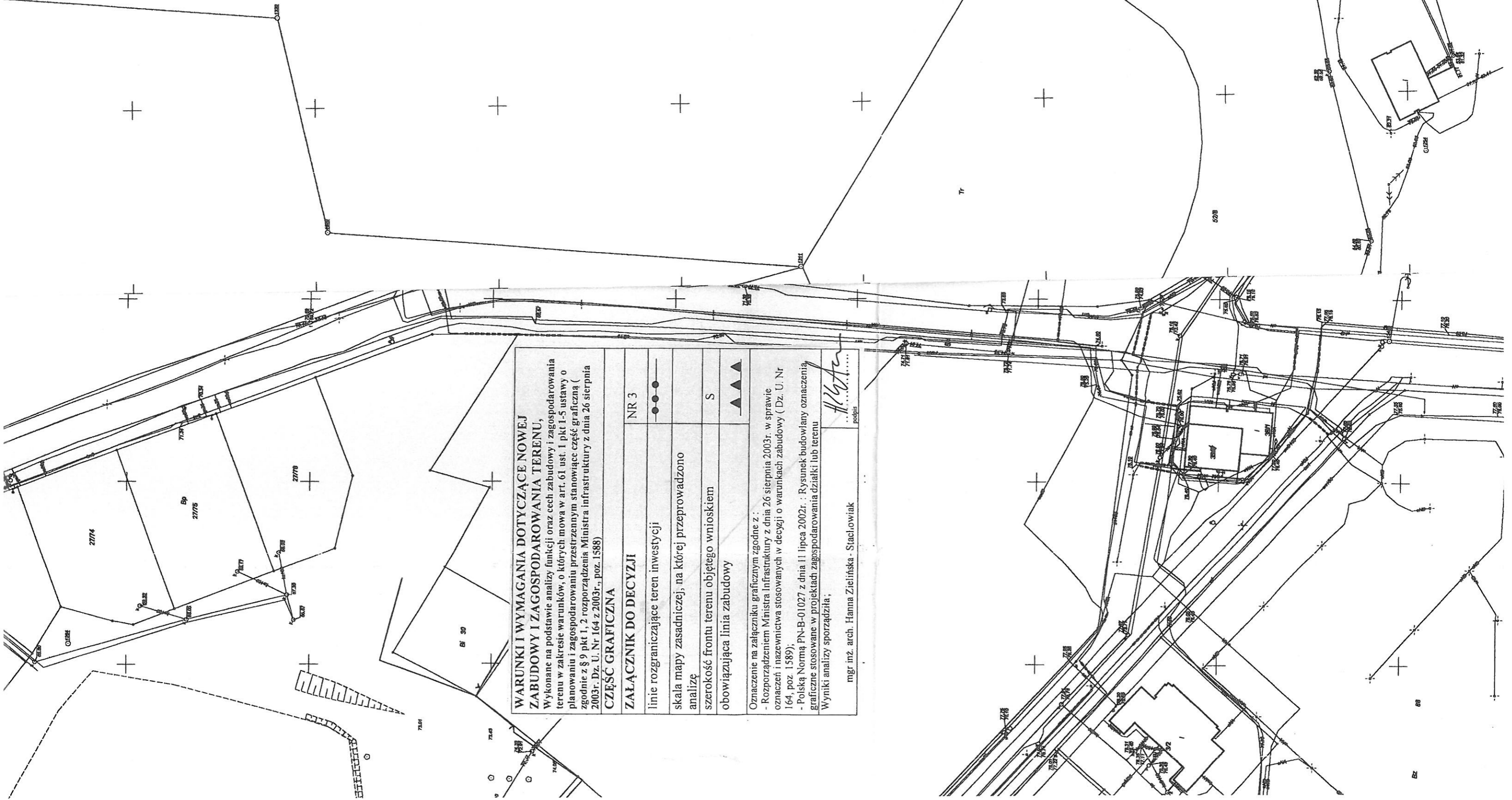
Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. właściciele działek sąsiednich.
3. GPU - a -a /a.

nie pobrano opłaty skarbowej za dokonanie czynności urzędowej, na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2014 r., poz. 1628 ze zm.).

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za pośrednictwem Wójta Gminy w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Powyższa decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić z wnioskiem do Starosty Powiatu Poznańskiego w Poznaniu (ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań).



WARUNKI I WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.
 Wykonane na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącej część graficzną (zgodnie z § 9 pkt 1, 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1588)

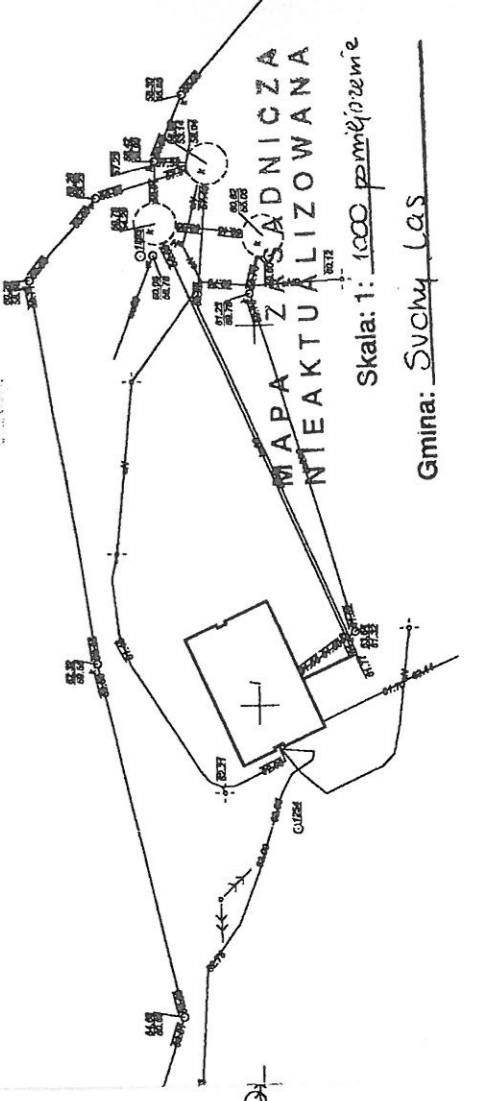
CZEŚĆ GRAFICZNA	
ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI	NR 3
linie rozgraniczające teren inwestycji	—●—●—
skala mapy zasadniczej, na której przeprowadzono analizę	S
szerokość frontu terenu objętego wnioskiem	▲▲▲▲
obowiązująca linia zabudowy	▲▲▲▲

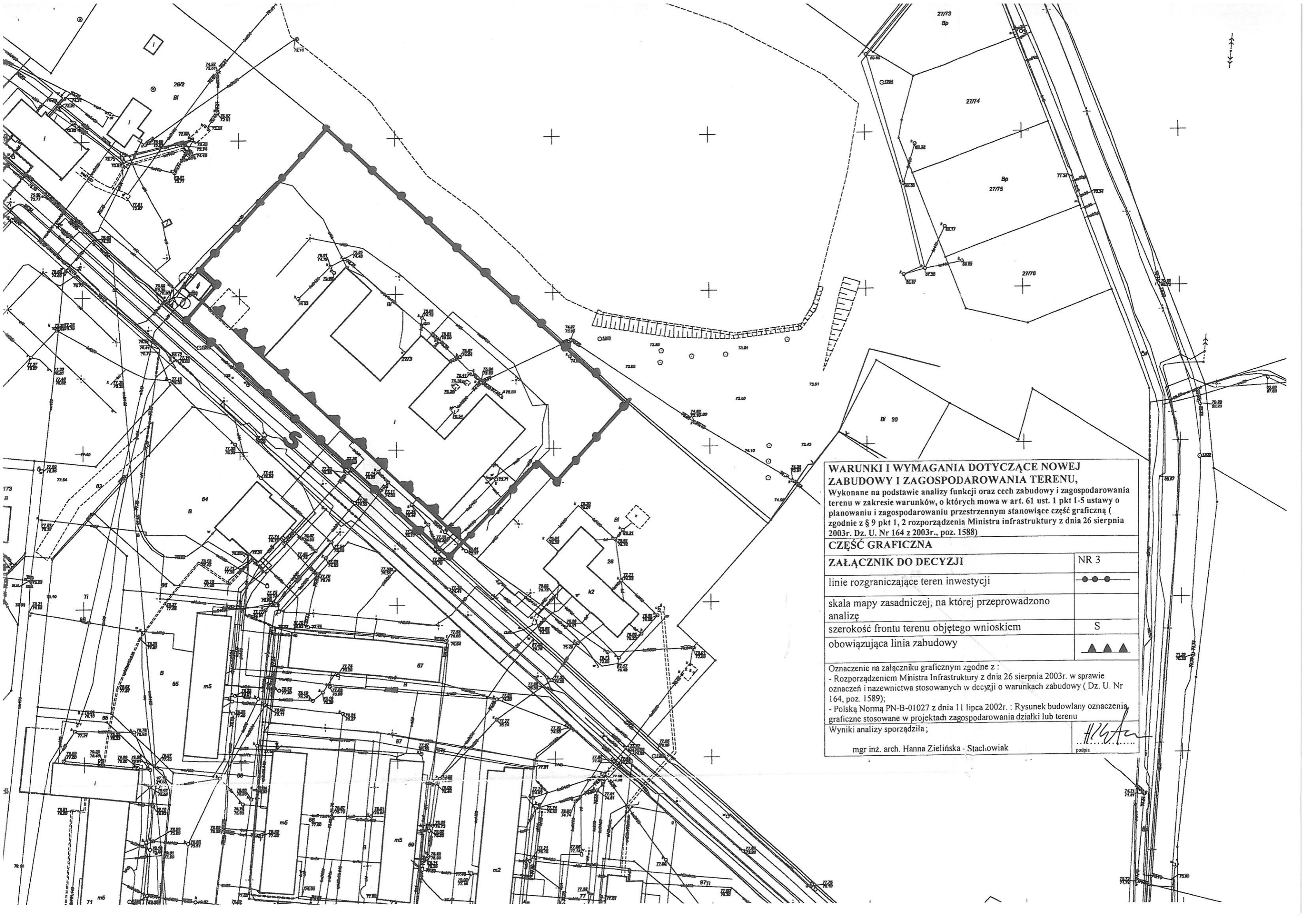
Oznaczenie na załączniku graficznym zgodnie z :
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589);
 - Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r. : Rysunek budowlany oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu
 Wyniki analizy sporządziła:
 mgr inż. arch. Hanna Zielińska - Staciowiak

Urząd Gminy Suchy Las
 załącznik nr do decyzji
 GPU-A.6780.....
 z dnia:.....

WÓJT
 mgr. Grzegorz Wojtera

z dnia 11.07.2023 r. - Plac
 11.07.2023 r. - Plac
 11.07.2023 r. - Plac
 11.07.2023 r. - Plac





WARUNKI I WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
Wykonane na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące część graficzną (zgodnie z § 9 pkt 1, 2 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1588)

CZĘŚĆ GRAFICZNA

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI	NR 3
linie rozgraniczające teren inwestycji	●●●●
skala mapy zasadniczej, na której przeprowadzono analizę	
szerokość frontu terenu objętego wnioskiem	S
obowiązująca linia zabudowy	▲▲▲▲

Oznaczenie na załączniku graficznym zgodne z :
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589);
- Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r. : Rysunek budowlany oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu

Wyniki analizy sporządziła;

mgr inż. arch. Hanna Zielińska - Stać.owiak

Hanna Zielińska
podpis



Wójt Gminy Suchy Las
 ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
 tel. 61 8926 250, fax 61 8125 212

Urząd Gminy Suchy Las 103
 załącznik nr 2.1 do decyzji
 GPU-A.6730.1.47.2014
 z dnia 23.03.2015r.

Załącznik do decyzji GPU-A.6730.1.47.2014

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST.1-5 u.p.z.p.

- uśrednienie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

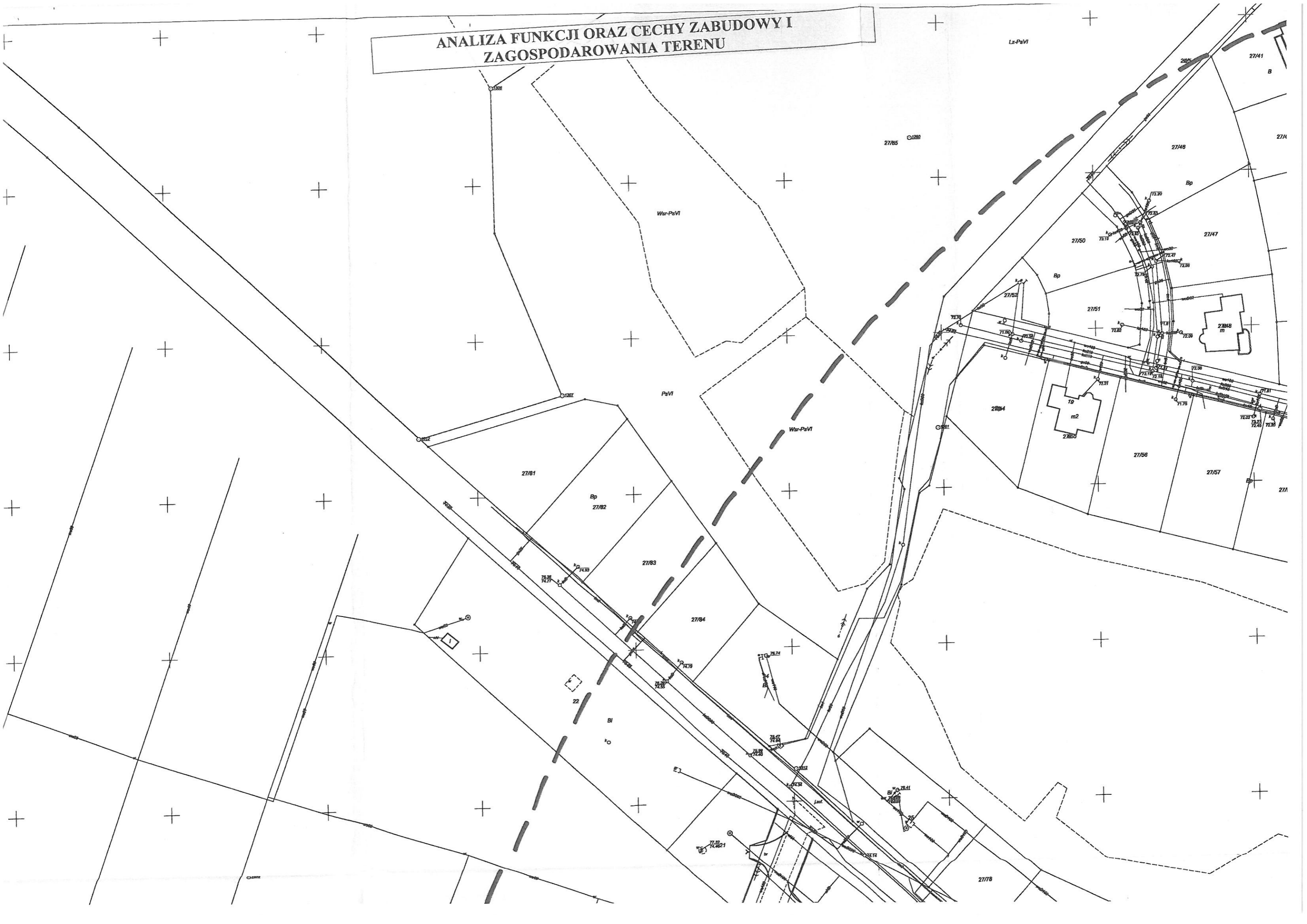
obecny sposób użytkowania, zagospodarowania	wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy pow. zab./pow. dział.	szerokość elewacji frontowej	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	geometria dachu	kąt nachylenia		geometria dachu	układ połaci	
					wysokość głównej kalenicy			kierunek głównej kalenicy	
funkcja dominująca	średni wskaźnik	średnia szerokość	średnia wysokość	średnie wartości			cechy dominujące		
mieszkaniowa	przyjęto 30%	przyjęto do 82 m		3° - 15°	do ~13,0m		dach dwu lub wielospadowy	równoległa lub prostopadła do frontu działki	

- dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2) – ulica Zjednoczenia,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust.1 pkt 3 i art. 61 ust. 5) – prąd, woda, gaz, kanalizacja w ulicy,
- zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4) – teren jest objęty zgodą na w/w zmianę,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5).

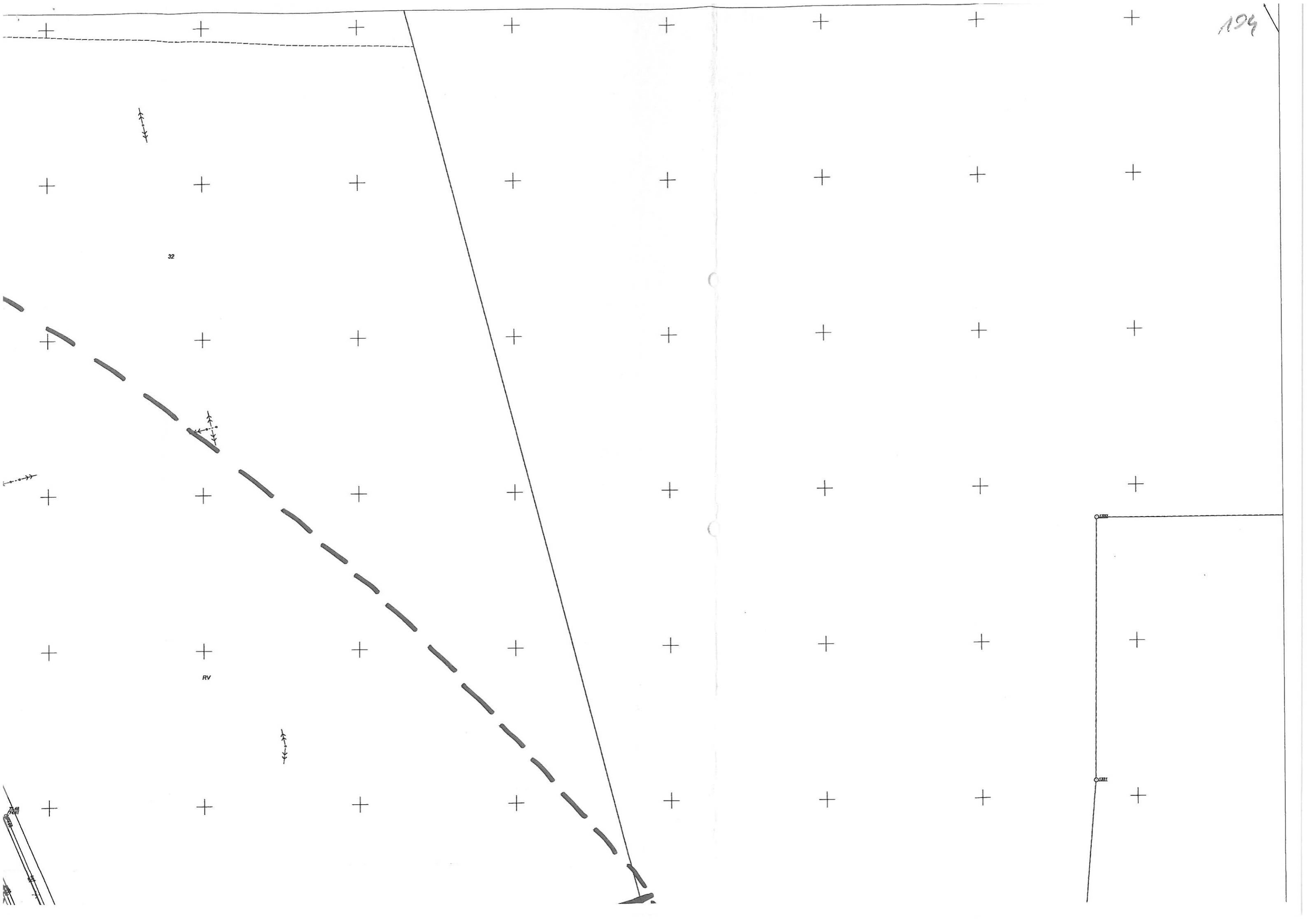
WOJT
 mgr Grzegorz Wojtera

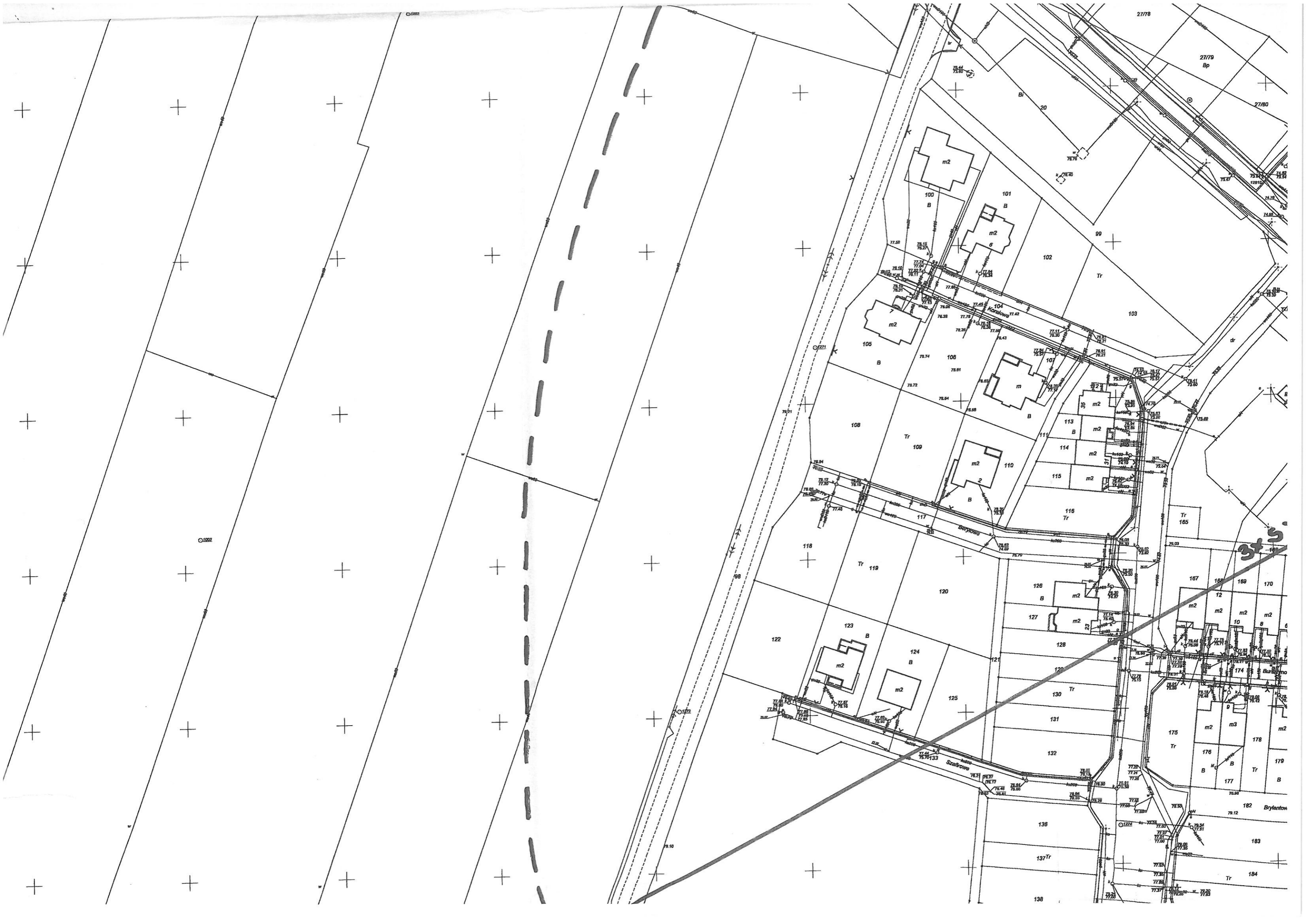
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

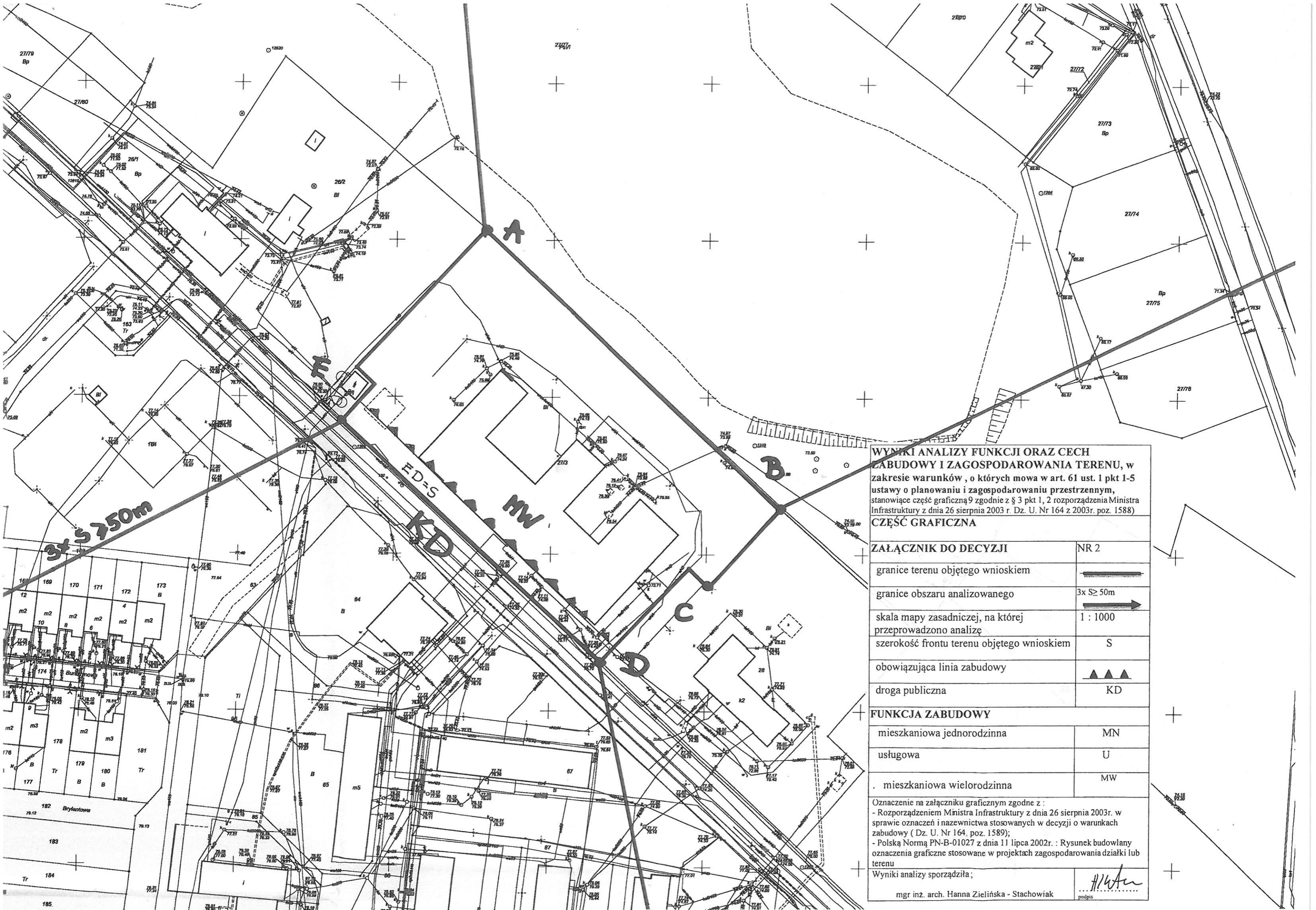
ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECHY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU







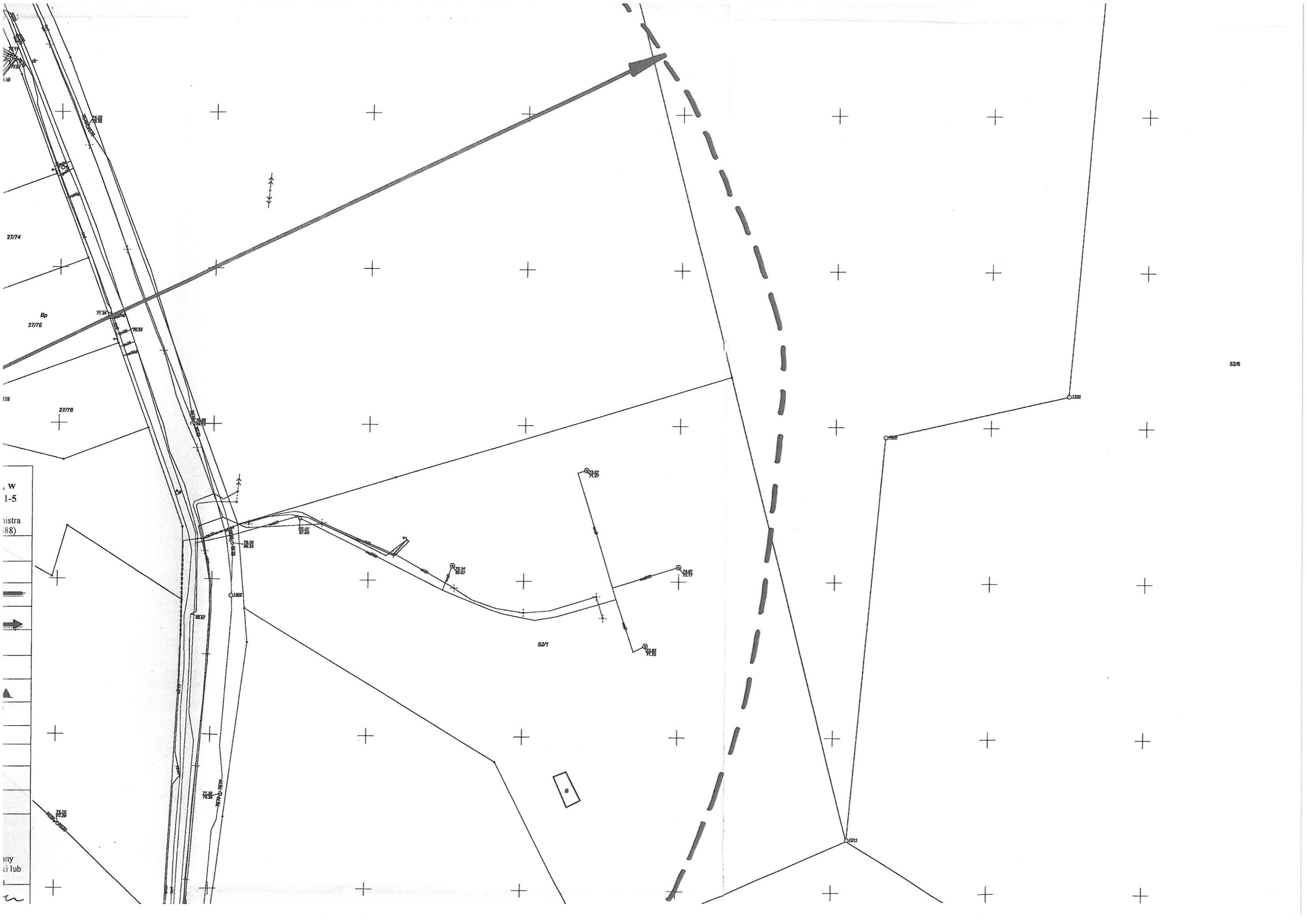




WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące część graficzną 9 zgodnie z § 3 pkt 1, 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. Dz. U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588)

CZĘŚĆ GRAFICZNA

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI	NR 2
granice terenu objętego wnioskiem	
granice obszaru analizowanego	3x S ≥ 50m
skala mapy zasadniczej, na której przeprowadzono analizę	1 : 1000
szerokość frontu terenu objętego wnioskiem	S
obowiązująca linia zabudowy	
droga publiczna	KD
FUNKCJA ZABUDOWY	
mieszkaniowa jednorodzinna	MN
usługowa	U
mieszkaniowa wielorodzinna	MW
Oznaczenie na załączniku graficznym zgodnie z : - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589); - Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r. : Rysunek budowlany oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu	
Wyniki analizy sporządziła;	
mgr inż. arch. Hanna Zielińska - Stachowiak	





- 3/7
- 3/8
- 3/9
- 3/10
- 3/11
- 3/12
- 3/13
- 3/14
- 3/15
- 3/16
- 3/17
- 3/18
- 3/19
- 3/20
- 3/21
- 3/22
- 3/23
- 3/24
- 3/25
- 3/26
- 3/27
- 3/28
- 3/29
- 3/30
- 3/31
- 3/32
- 3/33

- 3/34
- 3/35
- 3/36
- 3/37
- 3/38
- 3/39
- 3/40
- 3/41
- 3/42
- 3/43
- 3/44
- 3/45
- 3/46
- 3/47
- 3/48
- 3/49
- 3/50
- 3/51
- 3/52
- 3/53
- 3/54
- 3/55
- 3/56
- 3/57
- 3/58
- 3/59
- 3/60

- 3/61
- 3/62
- 3/63
- 3/64
- 3/65
- 3/66
- 3/67
- 3/68
- 3/69
- 3/70
- 3/71
- 3/72
- 3/73
- 3/74
- 3/75
- 3/76
- 3/77
- 3/78
- 3/79
- 3/80
- 3/81
- 3/82
- 3/83
- 3/84
- 3/85
- 3/86
- 3/87

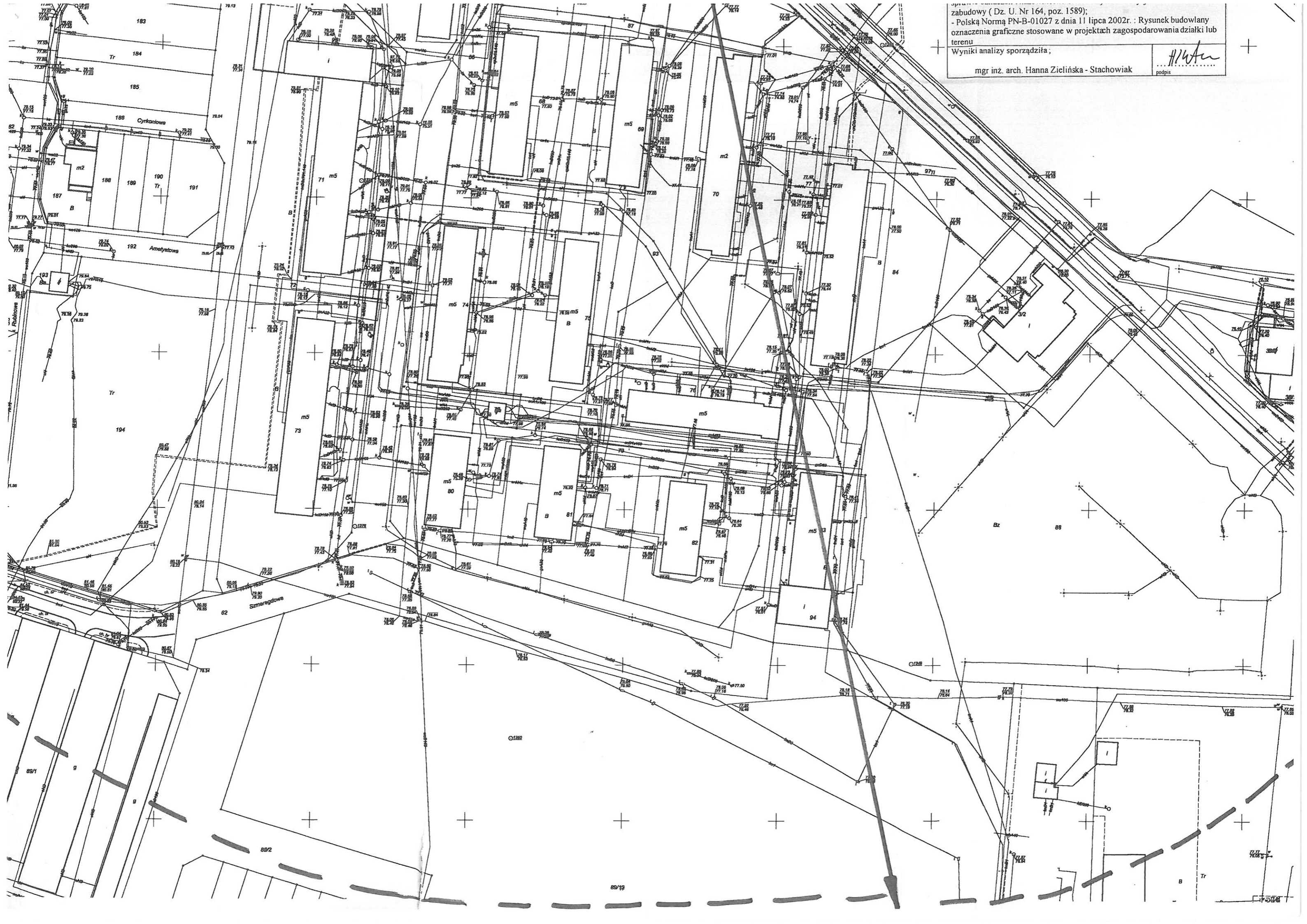
- 3/88
- 3/89
- 3/90
- 3/91
- 3/92
- 3/93
- 3/94
- 3/95
- 3/96
- 3/97
- 3/98
- 3/99
- 3/100
- 3/101
- 3/102
- 3/103
- 3/104
- 3/105
- 3/106
- 3/107
- 3/108
- 3/109
- 3/110
- 3/111
- 3/112
- 3/113
- 3/114

- 3/115
- 3/116
- 3/117
- 3/118
- 3/119
- 3/120
- 3/121
- 3/122
- 3/123
- 3/124
- 3/125
- 3/126
- 3/127
- 3/128
- 3/129
- 3/130
- 3/131
- 3/132
- 3/133
- 3/134
- 3/135
- 3/136
- 3/137
- 3/138
- 3/139
- 3/140
- 3/141

- 3/142
- 3/143
- 3/144
- 3/145
- 3/146
- 3/147
- 3/148
- 3/149
- 3/150
- 3/151
- 3/152
- 3/153
- 3/154
- 3/155
- 3/156
- 3/157
- 3/158
- 3/159
- 3/160
- 3/161
- 3/162
- 3/163
- 3/164
- 3/165
- 3/166
- 3/167
- 3/168

zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589);
- Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002r. : Rysunek budowlany
oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub
terenu
Wyniki analizy sporządził;
mgr inż. arch. Hanna Zielińska - Stachowiak

Hanna Zielińska - Stachowiak
podpis



Urząd Gminy Suchy Las
załącznik nr 2.2 do decyzji
GPU-A.6730...1.47...20.14...
z dnia 23.03.2014

WÓJT
mgr Grzegorz Wojtera

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 17.06.1999 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2005 r. Nr 240, poz. 2027) rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukcowanie w celu rozpowszechniania i rozprowadzania niniejszej mapy wymaga zezwolenia Starosty.

**MAPA ZASADNICZA
NIEAKTUALIZOWANA**
Skala: 1: 1000 pomniejszenie
Gmina: Suchy Las
Obręb: BIEDRUSKO
Sekcja: -

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA POZNAŃSKI
MAPA NIEAKTUALIZOWANA
(Nazwa materiału zasobu)
GKG.4142. 4472 .2014
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)
21-11-2014

Z up. STAROSTY POZNAŃSKIEGO
Ryszard Flitta
Starszy Specjalista
PODGLIK w Poznaniu
(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)





Wójt Gminy Suchy Las
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
tel. 61 8926 250, fax 61 8125 212

190

Wójt Gminy Suchy Las
GPU-A.6730.1.47.2014
Za dowodem doręczenia.

Suchy Las dnia 9 listopada 2015 r.
Urząd Gminy w Suchym Lesie
stwierdza, że niniejsza decyzja
stała się ostateczna
z dniem 28.11.2015r.
Suchy Las, dnia 12.10.2015r. Komisja Urbanistyczna

DECYZJA

2 up.
Adrian Karwat
Inspektor

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) i na podstawie art. 104, 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) na wniosek:

otrzymany dnia 12.10.2015 r., w sprawie zmiany decyzji o warunkach zabudowy nr GPU-A.6730.1.47.2014 z dnia 23.03.2015 r., wydanej dla inwestycji polegającej na: „przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku starej pralni na budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanymi usługami”, na działce o nr ewid. 27/3, położonej w Biedrusku, gminie suchy Las, przy ulicy Zjednoczenia

zmieniam

decyzję Wójta Gminy Suchy Las z dnia 23 marca 2015 r. nr GPU-A.6730.1.47.2014, dotyczącą ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku starej pralni na budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanymi usługami”, na działce o nr ewid. 27/3, położonej w Biedrusku, w gminie suchy Las, przy ulicy Zjednoczenia.

Decyzja ta otrzymuje nowe brzmienie:

- 1) przez wykreślenie z treści decyzji na stronie pierwszej zapisu:
„maksymalna ilość kondygnacji: 4 nadziemne (budynek częściowo podpiwniczony)”
i nadanie nowej treści tj.:
„maksymalna ilość kondygnacji: 5 nadziemnych (budynek częściowo podpiwniczony)”;
- 2) przez wykreślenie z treści decyzji na stronie drugiej zapisu:
„kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 3° do 11°”
i nadanie nowej treści tj.:
„kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 11°”.

Pozostała treść decyzji nie ulega zmianie.

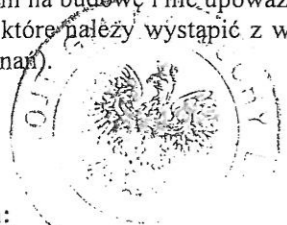
UZASADNIENIE

Niniejsza decyzja uwzględnia w całości żądanie Strony, dlatego na podstawie art. 107 § 4 Kpa odstąpiono od uzasadnienia. Stwierdza się, że przepisy szczególne nie sprzeciwiają się zmianie w/w decyzji oraz przemawia za tym słuszny interes strony.

Niniejsza decyzja, zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy nr GPU-A.6730.1.47.2014 z dnia 23 marca 2015 r., stanowi jej integralną część. Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za pośrednictwem Wójta Gminy w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Powyższa decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić z wnioskiem do Starosty Powiatu Poznańskiego w Poznaniu (ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań).



Z up. Wójt:

mgr Marcin Białucha
Z-ca Wójta

- Otrzymują:
1. Wnioskodawca
 2. Strony postępowania – zgodnie z wykazem.
 3. GPU-A – a/a.



Suchy Las, dnia 25 sierpnia 2015 r.

Wójt Gminy Suchy Las
GPU-A.6730.1.31.2015
Za dowodem doręczenia.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 86 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) i na podstawie art. 104, 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

(otrzymanego dnia 15.06.2015 r., uzupełnionego dnia 29.06.2014 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „budowie miejsc postojowych częściowo w pasie drogowym ulicy Zjednoczenia w Biedrusku przy dz. nr 27/3 wraz z niezbędnymi chodnikami”, na działce o nr ewid. 27/3 oraz na części działki o nr ewid. 23, miejscowość Biedrusko, gmina Suchy Las

ustalam
warunki zabudowy

przy ul. Zjednoczenia, obręb Biedrusko, arkusz - 23 dz. nr 27/3, 23

dla inwestycji obejmującej
budowę miejsc postojowych wraz z chodnikami.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

infrastruktura techniczna.

2. Funkcja oraz warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

teren położony na przedmiotowej oraz sąsiednich działkach pełni funkcję mieszkalną; wnioskowana budowa stanowi infrastrukturę towarzyszącą zabudowie mieszkalnej;

b) ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy: zakres wskazany na mapie zasadniczej,
- maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: łączna powierzchnia zabudowy do 900m²,
- minimalny udział pow. biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
- maksymalna ilość kondygnacji: jedna,
- maksymalna wysokość elewacji frontowej do kalenicy: nie dotyczy,
- kąt nachylenia głównej połaci dachu: nie dotyczy,
- układ połaci dachowych: nie dotyczy,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie dotyczy,
- kolorystyka budynku: nie dotyczy,
- ogrodzenia w granicach działki: nie dotyczy,



Wójt Gminy Suchy Las
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
tel. 61 8926 250, fax 61 8125 212

strona trzecia decyzji GPU-A.6730.1.31.2015

UZASADNIENIE

Przedmiotowa nieruchomość leży w obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone wyłącznie w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.). Organ administracji publicznej przeprowadził analizę stanu prawnego i faktycznego, a także funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na określonym obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek. Przeprowadzona analiza wykazała, iż planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stworzy negatywnych skutków przestrzennych i jest zgodne z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając powyższe na uwadze stwierdzam, że działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia budowlanego, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. **W związku z powyższym, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnione jest łącznie pięć warunków wynikających z art. 61 ust. 1.**

W toku przeprowadzanego postępowania administracyjnego tut. organ wystąpił do właściwych w przedmiotowej sprawie organów z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy. Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 i 5 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego, na podstawie analizy stanu faktycznego i prawnego oraz przeprowadzonego postępowania administracyjnego, ustalono warunki zabudowy jak w sentencji.




Załączniki:

1. Załącznik graficzny z ustaleniami decyzji.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania.
3. GPU-A - a/a.


mgr Grzegorz Wójcicka
(pieczęć i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za pośrednictwem Wójta Gminy w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Powyższa decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu stosownego pozwolenia, o które należy wystąpić z wnioskiem do Starosty Powiatu Poznańskiego w Poznaniu (ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań).



CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST.1-5 U.P.Z.P.

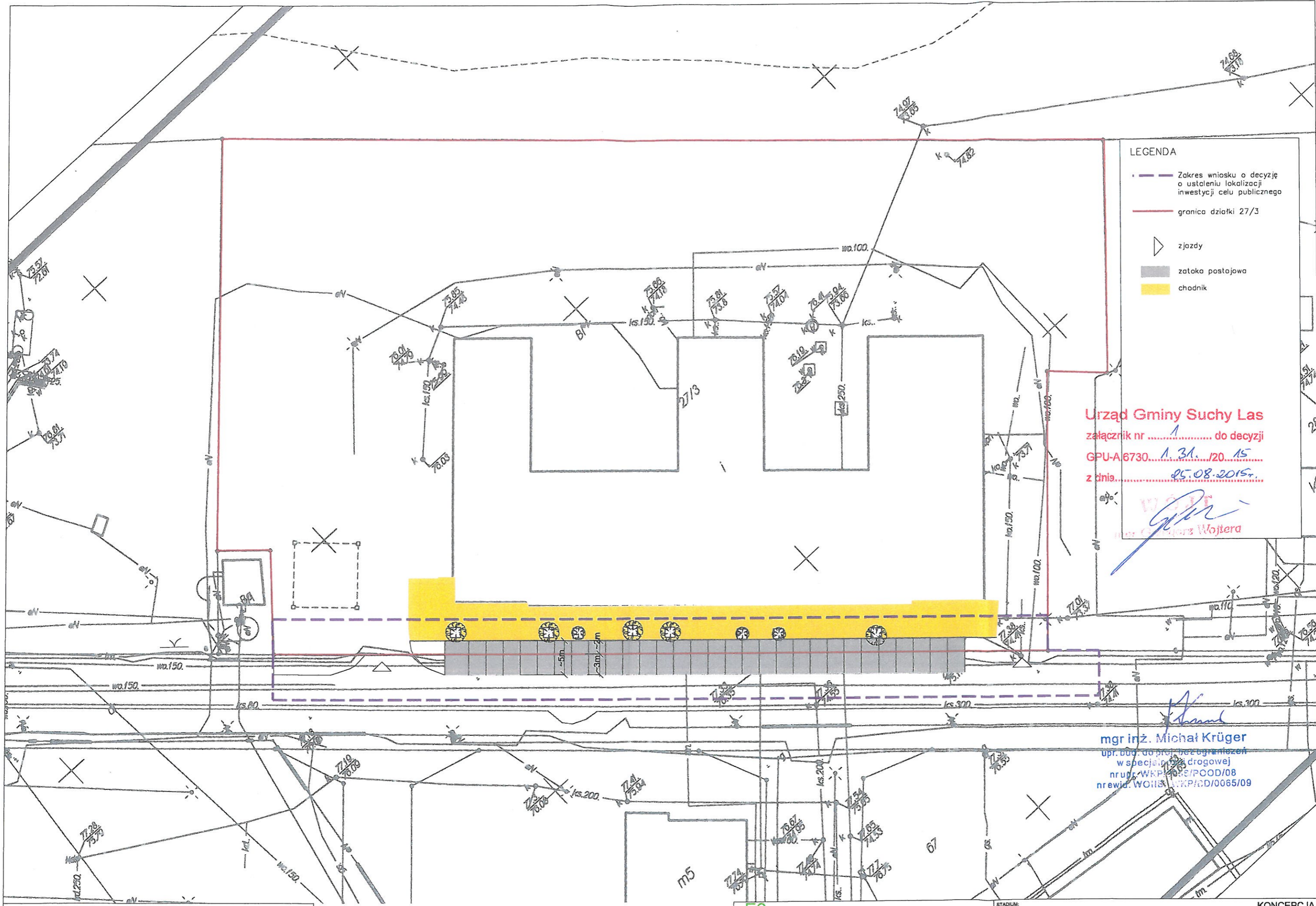
- uśrednienie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

obecny sposób użytkowania, zagospodarowania	wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy pow. zab./ pow. dział.	szerokość elewacji frontowej	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	geometria dachu	kąt nachylenia		geometria dachu	układ połaci	
					wysokość głównej kalenicy			kierunek głównej kalenicy	
funkcja dominująca	średni wskaźnik	średnia szerokość	średnia wysokość	średnie wartości		cechy dominujące			
mieszkalna	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

- dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2) – ulica Zjednoczenia,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust.1 pkt 3 i art. 61 ust. 5) – prąd, woda, gaz, kanalizacja w ulicy,
- zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4) – teren jest objęty zgodą na w/w zmianę,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5).

WÓJT
mgr inż. *[Podpis]*

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)



- LEGENDA**
- Zakres wniosku o decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
 - granica działki 27/3
 - ▷ zjazdy
 - zatoka postojowa
 - chodnik

Urząd Gminy Suchy Las
załącznik nr do decyzji
GPU-A.6730.....1.31.120.15
z dnia.....25.08.2015r.
Wojtera
mgr inż. Wojciech Wojtera

Michał Krüger
mgr inż. Michał Krüger
upr. bud. do proj. bez ograniczeń
w specjalizacji drogowej
nr upr. WKP/08/P.OOD/08
nr ewid. WOIBS WKP/0D/0065/09

F3 ARCHITEKCI Marcin Piątek, Małgorzata Śniadek, Paweł Śniadek ul. Mateckiego 4a/49 60-689 Poznań tel. +48 6000 355 73 www.f3architekci.pl Inwestor: BTM sp. z o.o., Obiekt: BUDYNEK WIELORODZINNY Z USŁUGAMI W PARTERZE, Adres: Bledrusko, ul. Zjednoczenia (dz.nr.27/3)		STADIUM:	KONCEPCJA
		TYTUŁ RYSUNKU:	ZAGOSPODAROWANIE TERENU
PROJEKTANT inż. arch. Marcin Piątek	ASYSTENT inż. arch. Łukasz Pawluś	SKALA:	1:500
		DATA:	10.06.2015